

Как не стать обманутым дольщиком

Каждый, кто когда-либо намеревался купить новую квартиру обязательно стоял перед выбором: купить уже готовое жилье или вложить деньги в строящееся.

Дешевле приобрести жилье в строящемся доме, а это значит, что необходимо будет заключить с застройщиком договор долевого участия. В связи с этим следует знать, что вопросы привлечения денежных средств граждан регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Реестр застройщиков Нижегородской области, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Вы можете найти на сайте Министерства социальной политики Нижегородской области (<http://www.minsocium.ru/>).

Реестр сформирован таким образом, что любой гражданин может узнать информацию обо всех объектах долевого строительства, возводимых каждым застройщиком; об интернет сайтах на которых размещены сведения и контактные данные застройщика, планируемые сроки сдачи домов в эксплуатацию и передачи жилых помещений дольщикам.

На сайте застройщика, как правило, можно получить более подробную информацию о строящихся домах, ознакомиться с проектной декларацией на объект долевого строительства.

Проектная декларация в части сведений о застройщике в соответствии со ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;



Д.В. Тарарин

*Старший прокурор отдела
по надзору за исполнением законов
в сфере государственного управления
управления по надзору за соблюдением
федерального законодательства прокуратуры
Нижегородской области,
младший советник юстиции*

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Проектная декларация в части сведений о проекте строительства в соответствии со ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ должна содержать информацию:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир

в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

9.1) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

11) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

12) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

При изучении проектной декларации необходимо обратить внимание на следующие моменты.

1) В соответствии со ст.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ застройщиком может быть только юридическое лицо. Не может быть владельцем земельного участка, застройщиком и лицом с которым Вам предлагается заключить договор долевого участия – физическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

2) Не допускается заключение договора инвестирования, либо предварительного договора купли-продажи. В соответствии со ст.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов допускается только:

– на основании договора участия в долевом строительстве;

– путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов;

– жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

3) В соответствии со ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома только после получения разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком. Заключение договоров до-

левого участия в строящихся домах в отсутствие этих документов не допускается.

Условия договора предложенного Вам к заключению должны строго соответствовать требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

По всем возникающим вопросам следует обращаться в государственные органы, на которые возложен надзор и контроль в области долевого строительства жилья, а также в органы прокуратуры.

Наименования и адреса государственных органов, осуществляющих полномочия по надзору в сфере долевого строительства жилья, выполняемых ими надзорных функциях:

1) Министерство социальной политики Нижегородской области. 603002, г. Н. Новгород, ул. Советская, д. 16. Адрес в Интернете: <http://www.minsocium.ru/>. Функции: контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) Управление Роспотребнадзора по Нижегородской области. 603024, г. Н. Новгород, ул. Тургенева, д. 1. Адрес в интернете: <http://www.52.rospotrebnadzor.ru/>. Функции: контроль и надзор в сфере защиты прав потребителей (проверка соответствия условий заключенных договоров долевого участия законодательству о защите прав потребителей);

3) Инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области. 603950, г. Н. Новгород, ул. Ошарская, д. 63. Адрес в интернете: <http://gsn.government-nnov.ru/>. Функции: Осуществление на территории Нижегородской области регионального государственного строительного надзора в пределах компетенции. 